

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le **11 SEP. 2026**

ID : 077-217701721-20260909-DC2026090901-DE

Plan Local d'Urbanisme

ESMANS

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 28 janvier 2004	prescrite le : 27 avril 2015
arrêtée le : 18 juillet 2007	arrêtée le : 22 juillet 2019
approuvée le : 27 février 2008	approuvée le : 21 octobre 2020
modifiée les : 17 juin 2011 28 mars 2013	révision allégée le : 1er juin 2022
révision allégée le : 14 octobre 2015	modification simplifiée le : 22 avril 2026
modification simplifiée le : 22 juin 2016	mise en compatibilité le : 9 septembre 2026



PIECE N° 23
**ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :
9 septembre 2026

agence d'aménagement et d'urbanisme



hid crupiss, neMthwaat 77250 HCUVELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

Envoyé en préfecture le 11/09/2026

Reçu en préfecture le 11/09/2026

Publié le

ID : 077-217701721-20260909-DC2026090901-DE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION ET D'AMÉNAGEMENT DU PETIT-FOSSARD -

Le site concerné par les orientations d'aménagement 2

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

1 – Analyse du site au regard des diverses contraintes 3
2 – Synthèse des éléments du diagnostic 5

B - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 – Analyse sur fond de photographie aérienne du Géoportail 7
2 – Principes d'aménagement sur fond cadastral 8
3 – Simulation sur fond cadastral, scénario 9

ANNEXES

A – Le contexte juridique

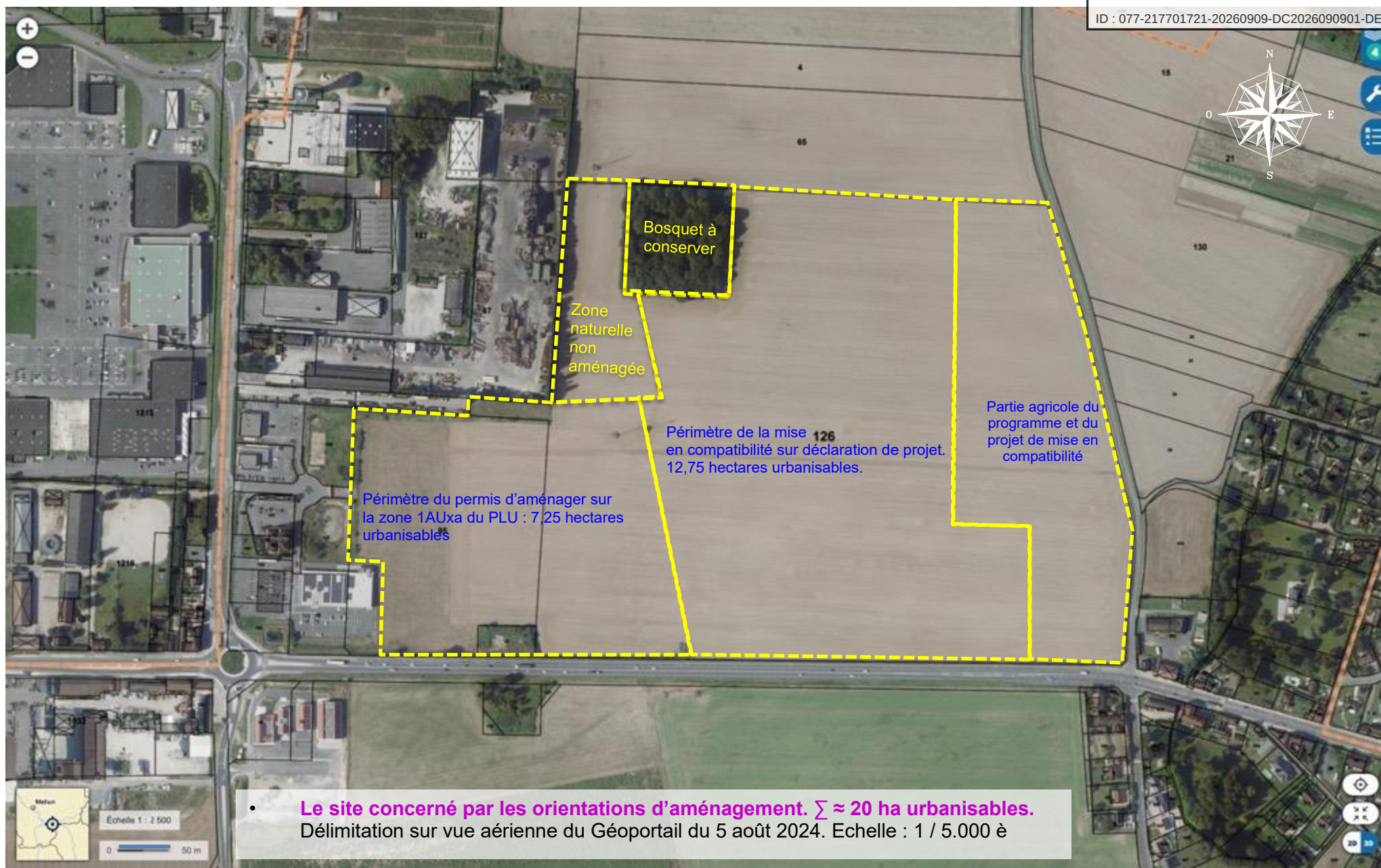
1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme 10
2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation 11

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

1 – Rappels concernant les objectifs 12
2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement 13
3 – Le programme d'aménagement daté d'octobre 2025 14

*

* *



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse du site au regard des diverses contraintes



SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	ZONES HUMIDES	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	CANALISAT° TRANSPORT	POLLUTION DES SOLS	ICPE et SEVESO
1– Le Fossard -Est	Oui partiellement. (Vérifier la capacité de la desserte ENEDIS). Accès sur voiries existantes programmés.	Oui.	Non.	Non	Oui.	Non.	Non.	Non.	Non.

BILAN et observations

Site important pour les objectifs économiques de l'Agglomération Monterelaise, au regard de la rareté constatée de surfaces disponibles en zones d'activités.

La partie Ouest de la zone fait l'objet, dans le SDRIF E, d'une demi-pastille, soit 10 hectares, d'un secteur d'urbanisation préférentielle. Et la partie Est, d'une demi-pastille, soit 10 hectares, d'un « secteur de développement industriel d'intérêt régional stratégique ».

OR 85. Le SDRIF-E localise des secteurs de développement industriel d'intérêt régional stratégiques. Ils sont identifiés sur les cartes « Développer l'indépendance productive régionale » et « Maîtriser le développement urbain » et visent à accueillir prioritairement les activités industrielles, leurs fonctions supports (entrepôts, commerce de gros, installations techniques et multimodales, stockage d'énergie, etc.), les grands services urbains et installations d'économie circulaire et les installations portuaires.

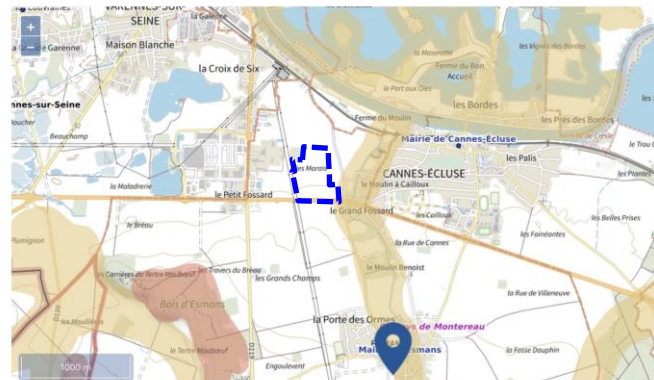
L'implantation des activités de logistique, bureaux, restaurants, commerces de détail, loisirs, équipements accueillant du public doit être limitée à celles au service des actifs et des entreprises du site d'activité concerné. Les développements résidentiels sont interdits.

On observe qu'il s'agit ici de surfaces agricoles, mais dans l'ensemble peu contraintes en termes de zones naturelles protégées, de risques naturels ou industriels, si l'on excepte le risque de remontée de nappes alluviales (voir les cartographies en page suivante).

*

* *

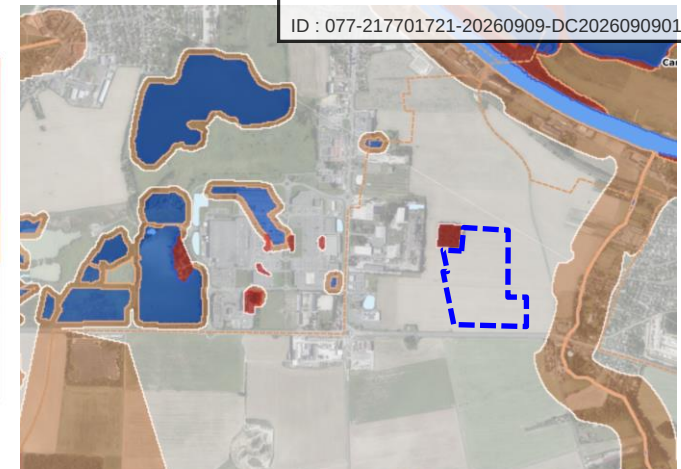
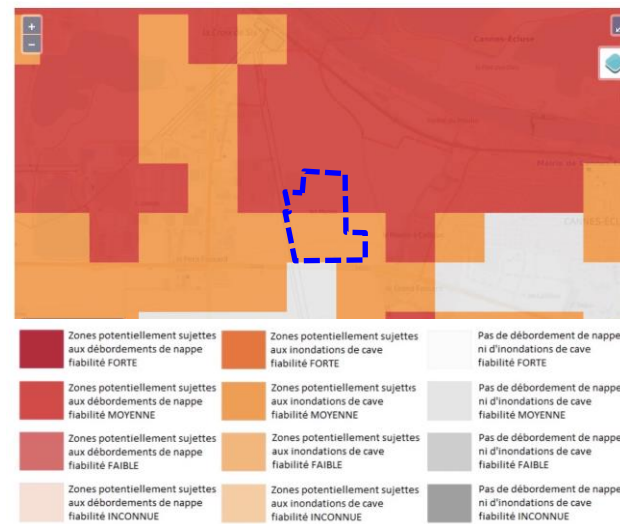
Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Légende :

Faible	Modéré	Important
--------	--------	-----------

Risques liés aux remontées de nappe



Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

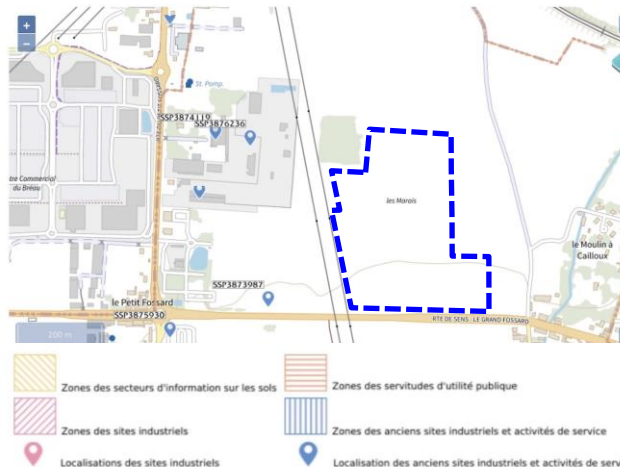
Localisation des principales canalisations



Légende :

Produits chimiques	Hydrocarbures	Gaz naturel
--------------------	---------------	-------------

Les types de Pollution des sols à mon adresse



Périmètre des servitudes d'utilité publique d'un PPRT et Installations classées



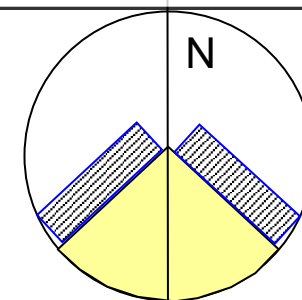
- Au regard des principaux risques, naturels (en haut) et technologiques (ci-dessus), le terrain d'assiette de l'opération ne présente ni risques de retrait-gonflement des argiles, ni présence de zone humide (le bosquet, au nord-ouest, ayant été évité), ni traversée de canalisations de transports dangereux, ni pollution des sols, ni présence d'installation classée. **Il existe en revanche un risque lié aux remontées de nappes, particulièrement en partie nord du site.**

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

- L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « **approche environnementale de l'urbanisme** » (AEU®).

Celle-ci suppose une démarche structurée en plusieurs étapes :

- 1 - Énoncé des sujets spécifiques à l'aménagement du site.
- 2 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 3 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 4 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels.
- 5 - Déclinaison dans un document réglementaire : zonage, règlement, orientations d'aménagement, dispositions fiscales, etc.
- 6 - Définition des mesures d'accompagnement et (7 -) de suivi aux étapes ultérieures du projet.



Source du tableau : étude « **approche environnementale de l'urbanisme** » (AEU®) du PLU révisé le 21 octobre 2020.

1 - Sujets et questionnements	2 - Enjeux (éléments déterminants)	3 - Objectifs et orientations	4 - Principes opérationnels	5 – Traduction réglementaire dans le projet de P.L.U.	6 – Disposition pratique	7 - Modalités de suivi, évaluation = EE
Démographie	Pas d'enjeu.	--	--	--	--	--
Mobilité et stationnement	A – Réserve de capacité des voiries actuelles. B – Incidence du futur giratoire RD606 sur les circulations N/S d'Esmans C – La suppression du PN 34 sur les circulations N/S d'Esmans. D – Maîtriser les flux par un renforcement des TC. E - Imposer une continuité des modes de transports actifs.	A - Connaître les niveaux de trafic et leur évolution. B - Sécuriser le trafic sur RD 28. C - Trouver des solutions alternatives et leur financement. D - Développer les points de desserte et les cadences. E - Définir un schéma de circulation et des emprises.	A – Actualiser les comptages et définir les besoins en voirie. B – Aménager le carrefour avec D606. C – A définir dans le programme des équipements publics de ZAC (ou de PUP). D – A gérer avec le SITCOME. E – Faire une synthèse des schémas concernés à l'échelle de l'opération.	A – A inscrire dans les OAP. B – Soit un emplacement réservé, soit un "principe" d'implantation. C – Conditionner l'opération à l'existence d'une réponse. D – Localisation des points de desserte, prévoir les emprises. E – A inscrire dans les OAP.	A Quelles collectivités solliciter ? B – Conduire une étude avec les collectivités compétentes. C – Réactiver les tables rondes à ce sujet→ inscrire au RP D – Étudier les règles applicables sur ce point (?). E – Faire valider lors de la consultation sur le P.L.U.	Effectuer comptages réguliers. Budgéter des travaux. Degré d'utilisation des transports en commun. Mesurer l'évolution des besoins en stationnement.

*

* *

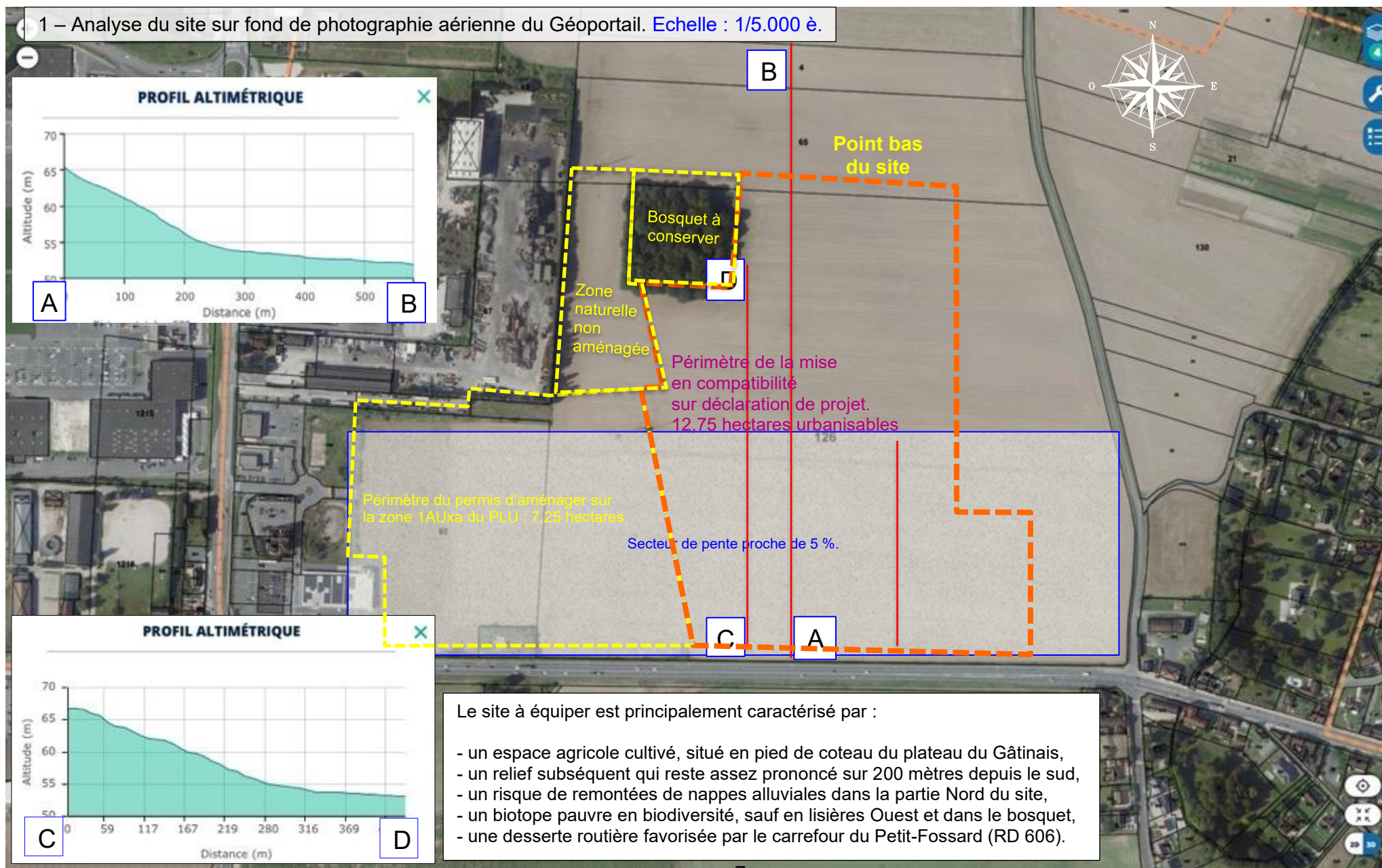
1 - Sujets et questionnements	2 - Enjeux (éléments déterminants)	3 - Objectifs et orientations	4 - Principes opérationnels	5 - Traduction réglementaire dans le projet de P.L.U.	6 - Disposition pratique	7 - Modalités de suivi, évaluation = EE
Réseaux Équipements	Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés).	A - Gérer les eaux pluviales in situ. B - Assurer la desserte électrique. C - Garantir l'accès au réseau numérique. D - S'assurer de la capacité de la STEP et de ses réseaux. E - Maîtriser les consommations d'eau.	A - Prendre en compte les règles du SDAGE. B - Consulter ENEDIS. C - Imposer la fibre O. D - Actualiser les études au regard des prévisions du SCOT. E - Réutiliser les eaux pluviales et les eaux de process.	A - Règle concernant l'article « réseaux ». B - Imposer une esthétique des ouvrages construits. C - Règle spécifique art 8 des zones. D - Conditionner l'opération ? E-Imposer le stockage des eaux pluviales.	A - Discuter des solutions techniques. B - à discuter ... C - Connaître les programmations. D - Faire actualiser les études. E - Voir si incidence / composition urbaine.	Consommation des flux. Entretien des équipements (eaux pluviales). Suivi des installations de gestion des eaux pluviales.
Milieus naturels et paysages	Garantir une intégration paysagère (grands paysages et à l'échelle de l'opération).	A - Appuyer une trame verte sur les aménagements pluviaux et de voirie. B - Imposer un accompagnement paysager des parcelles et des PK. C - Gérer les hauteurs des bâtiments.	A - Etudier les coûts de différentes solutions (incidence sur bilans financiers, y compris exploitation) B - Hiérarchiser les priorités paysagères. C - Présenter les coupes et cônes de vues.	A - Règlement et orientations d'At. B - Règlement et orientations d'At. C - Règlement et orientations d'At.	A - Conduire des études thématiques. B - Conduire des études thématiques. C - Conduire des études thématiques.	Entretien des espaces verts. Suivre l'état écologique des milieux. Faire gérer les équipements et espaces verts (par qui ?).
Urbanisme architecture	Garantir une esthétique durable, contribuant à l'attractivité du site.	A - Imposer un minimum qualitatif (interdire la boîte à chaussures ...). B - Garantir une durabilité de l'aspect des constructions, des voiries et des PK.	A - Donner des images références. B - Rédiger un cahier des charges de droit privé (matériaux, revêtements, etc.).	A - Règlement et orientations d'At. B - Règlement et orientations d'At. Appliquer règlement de voirie de la CC.	A définir ...	Contrôle de l'application des règles dans les autorisations d'urbanisme.
Performance énergétique et maîtrise de l'énergie.	A - Réduire les consommations énergétiques. B - Maîtriser la consommation liée à l'éclairage	A 1 - Imposer un pourcentage minimum d'autoproduction. A 2 - Tenir compte du potentiel géothermique fort à très fort existant. B 1 - Mobiliser de préférence la lumière naturelle. B 2 - Maîtriser la pollution lumineuse.	A 1 - Définir à quelle échelle (site, bâtiment ?). A 2 - Conduire les études de faisabilité. B 1 - Limiter l'énergie tirée du réseau / m2. B 2 - Définir plages horaires, l'orientation des sources, etc.	A définir collégialement.	A définir ...	Diagnostic énergétique. Etat des consommations. Réaliser des thermographies.

*

* *

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 – Analyse du site sur fond de photographie aérienne du Géoportail. Echelle : 1/5.000 è.

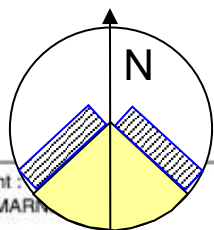


DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

3 - Simulation sur plan
cadastral, scénario.

Echelle : 1/5.000 è.



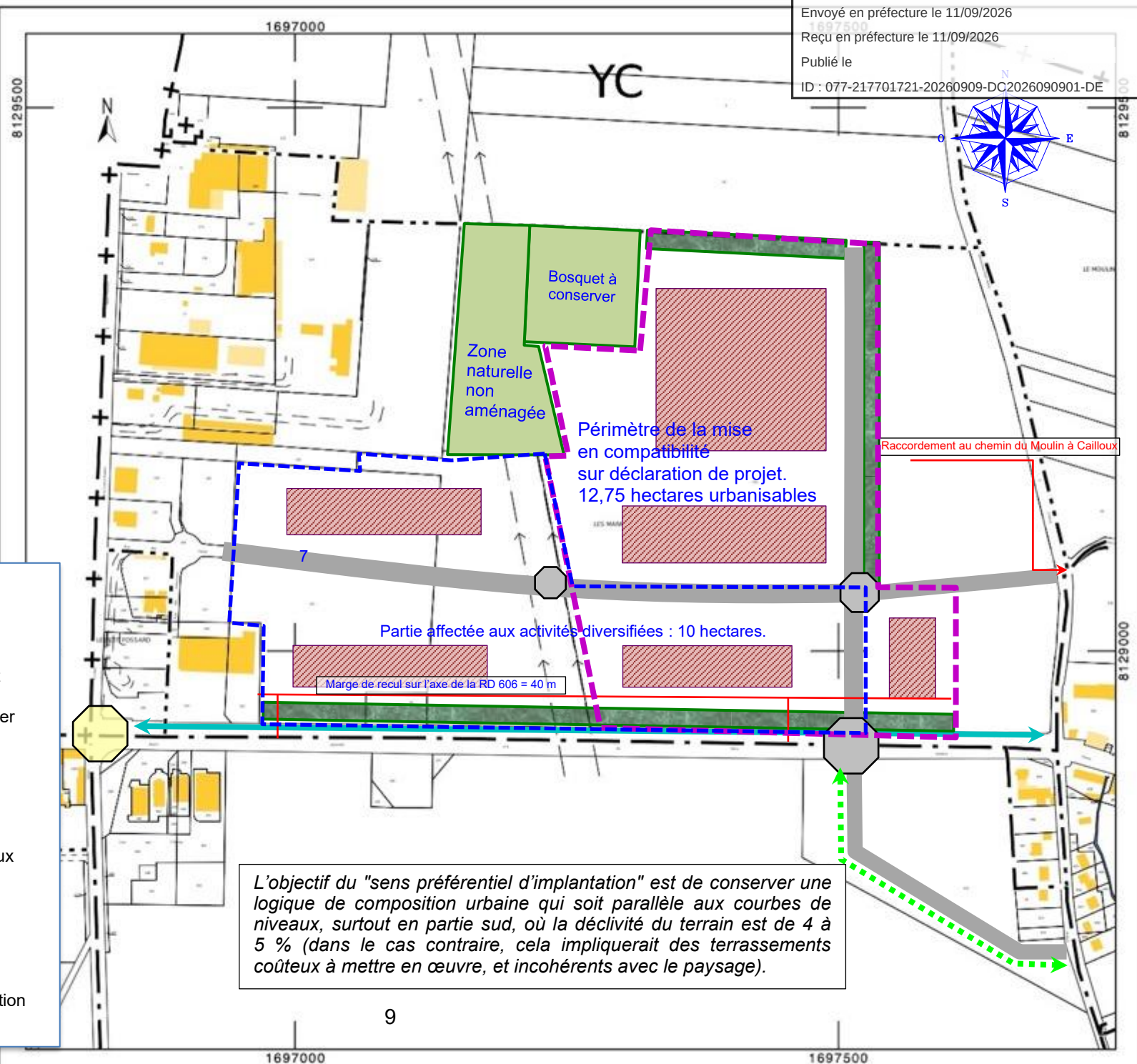
Département
SEINE ET MARNE

Commune :
ESMANS

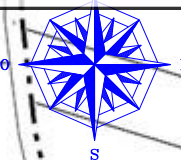
Section : YC
Feuille : 000 YC 01

Légende

- Périimètre d'opération
- Cheminement doux existant
- Cheminement doux à réaliser
- Carrefour giratoire existant
- Carrefour à réaliser
- Voirie à créer (voie et réseaux divers, noues paysagées)
- Couture paysagère.
- Espaces verts naturels
- Sens préférentiel d'implantation des bâtiments



Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 077-217701721-20260909-DC2026090901-DE



L'objectif du "sens préférentiel d'implantation" est de conserver une logique de composition urbaine qui soit parallèle aux courbes de niveaux, surtout en partie sud, où la déclivité du terrain est de 4 à 5 % (dans le cas contraire, cela impliquerait des terrassements coûteux à mettre en œuvre, et incohérents avec le paysage).

ANNEXES

I – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 – Dans la partie législative du code de l'urbanisme

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

- Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme d'ESMANS - Orientations d'aménagement et de programmation

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du code de l'énergie.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

2 – Dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

* *

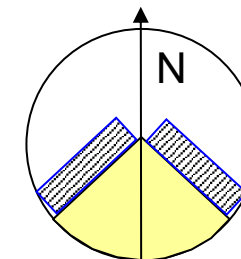
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs de l'élaboration du PLU

- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux-mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



- **Les objectifs de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (délibération du 19 décembre 2022) :**
- D'après la délibération du 19 décembre 2022, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'ESMANS répond aux objectifs suivants :
 - création de surfaces de commerces, et d'activités,
 - création de surfaces d'activités de services,
 - construction de surfaces logistiques,
 - réalisation d'un maraîchage bio,
 - éventuellement, implantation d'une recyclerie,
 - implantation d'équipements collectifs,
 - valorisation des espaces délaissés du projet dans le respect des objectifs du PADD.

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).

*

* *

- Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme d'ESMANS - Orientations d'aménagement et de programmation

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement : (Les enjeux de la politique locale)

• **Les objectifs communaux (principes opérationnels – source PADD) :**

L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme *l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement*)

• Objectifs :

A - Quel rôle stratégique dans la Communauté de Communes ?

- 1 - Axes routiers majeurs : tirer parti de leur présence en tant que facteurs de développement.
- 2 - Espaces de développement économique : peuvent devenir un pôle de rayonnement (polariser le bassin de vie et connexes).
- 3 - Liaison entre rural et urbain : aménager la transition (la couture) entre la future urbanisation et l'espace rural.

B - Quel positionnement pour la Commune ?

- 1 - Développement de l'habitat dans le bourg (pas/plus d'extension excentrée) : rendre l'urbanisation du village prioritaire sur celles des hameaux.
- 2 - Conservation du caractère rural en cœur de bourg : conserver la typologie architecturale.

Les transports et les déplacements :

• Objectifs :

- 1 - Futurs aménagements de voirie, dans les nouvelles opérations, restreignant le stationnement le long de la voie.
- 2 - Liaisons douces : église / école, route de Cannes, route de Montereau vers Grand Fossard, puis vers Petit Fossard.
- 3 - Extension des zones 30 (existantes rue de Cannes et rue des Acacias).
- 4 - Organiser les circulations intra-communales au regard des aménagements routiers externes (rond-point sur RD 606 entre Petit et Grand Fossard, ...).
- 5 - Préserver des espaces pour la circulation agricole : maintenir les circulations existantes.
- 6 - Limiter l'urbanisation au regard de la capacité en circulation de chaque voie de desserte.

Le développement économique, commercial et les loisirs :

• Objectifs :

- 1 - Intégrer le contenu de la délibération du 06/12/2017 concernant le développement du Petit Fossard (DCC du 12 / 2 / 2018).
- 2 - Développement du commerce local en centre bourg + commerce ambulant.
- 3 - Futur pour l'activité agricole. A voir avec la profession agricole mais :
 - Sécuriser la destination existante par rapport l'extension de l'urbanisation.
 - Encadrer la reconversion des bâtiments et surfaces disponibles en cas d'arrêt d'exploitation (exemple : ER pour parking en centre bourg).
- 4 - Polariser le développement économique (industriel, artisanal, principalement) sur la ZAE de Fossard Est.

- Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme d'ESMANS - Orientations d'aménagement et de programmation

3 – Le programme d'aménagement daté d'octobre 2025 – **version n°2** : (Échelle 1/4.000)

NOTA BENE : les superficies indiquées ci-dessous, sont des surfaces cessibles. Il faut y ajouter les emprises de voirie, pour obtenir les surfaces totales.

